



'A Taste of Russian' подкаст #14 – 'Аренда квартиры'  
Часть III– 'Договор аренды'

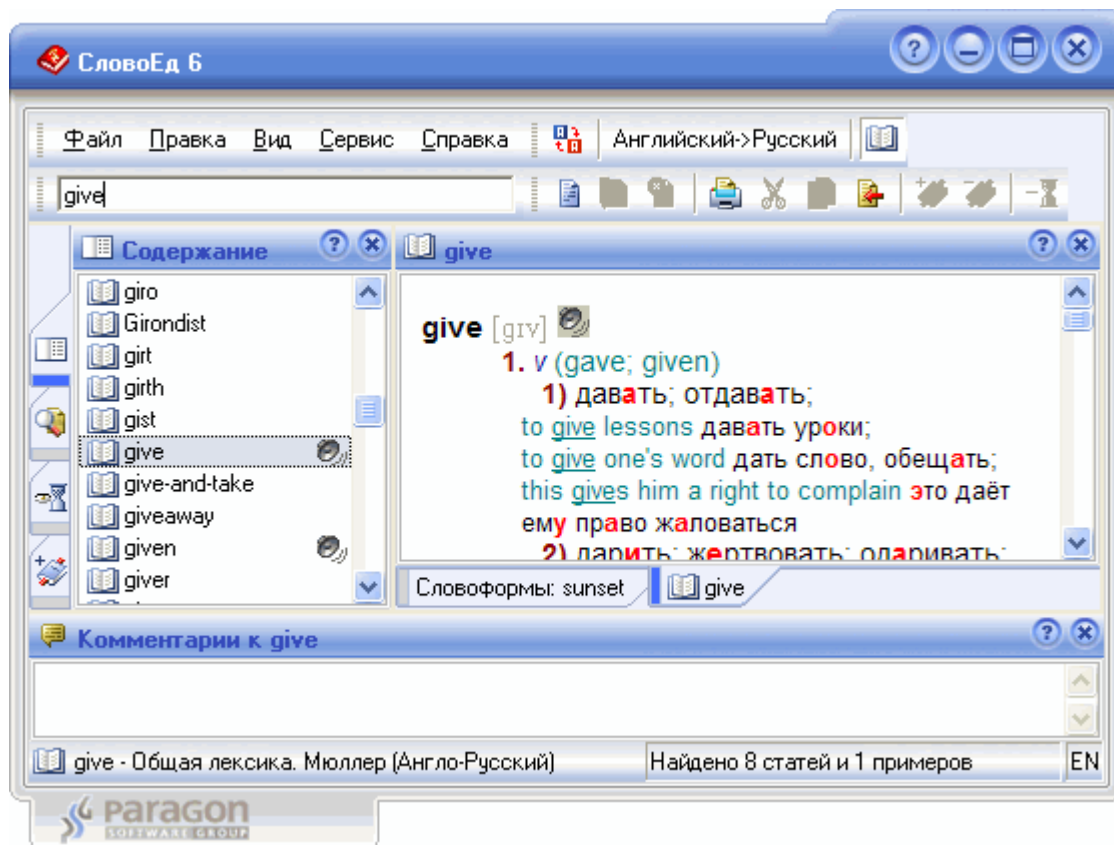
[www.tasteofrussian.com](http://www.tasteofrussian.com)

---



Добро пожаловать на подкасты «A Taste of Russian». Вы слушаете выпуск #14 – Аренда квартиры, часть третья – «Договор аренды». С вами Евгений. Мы продолжаем серию подкастов о том, как снять или арендовать квартиру. В первой части мы обращались в агентство недвижимости. Напомним, что это был подкаст #11. Во второй части (подкаст #13) риэлтор нашёл нам подходящую квартиру. Сегодня мы поговорим о договоре аренды.

При изучении наших подкастов вы можете встретить незнакомые слова. Получите мгновенный перевод любого слова с помощью электронного англо-русского словаря SlovoEd. Скачивайте SlovoEd для Windows XP и Vista с нашего сайта [www.tasteofrussian.com](http://www.tasteofrussian.com).



На нашем сайте вы найдёте PDF Guide для этого подкаста. PDF Guide – это 8-10 страниц, которые помогут вам в изучении русского языка. PDF Guide для этого подкаста включает в себя полный текст этого выпуска, примеры употребления слов и выражений, а также стандартный или типовой договор аренды.

Итак, начинаем.

<Начало истории>

Мне понравилась квартира, которую нашёл для меня риэлтор. Хорошая чистая **новостройка** рядом с торговым центром, метро недалеко. Что ещё нужно для комфортной жизни? В общем, я решил снять эту квартиру.

Осталось только подписать **договор аренды**. Я внимательно изучил **обязанности сторон**. Оказалось, что коммунальные платежи входят в арендную плату, но **за свет** я должен платить сам.

Как говорится, **куй железо, пока горячо** – и я сразу договорился с хозяином насчёт подключения к Интернету со следующего месяца.

Мы подписали договор аренды сроком на полгода. Ура! Теперь у меня есть жильё в Москве. Завтра устраиваю **новоселье!**

<Конец истории>

Сегодня наша история начинается с моих слов: «Мне понравилась квартира, которую нашёл для меня риэлтор». Затем я говорю: «Хорошая чистая **новостройка** рядом с торговым центром». Новостройка – это разговорный или неформальный вариант словосочетания «новый дом», то есть дом, который недавно построили. Например, мы можем сказать: «Недавно я снял отличную квартиру в новостройке».

Потом я добавляю, что квартира расположена недалеко от торгового центра и метро. Обычно в крупном торговом центре можно купить еду, одежду, обувь и другие необходимые товары. Согласитесь, что жить рядом с торговым центром очень удобно. А когда и до метро **рукой подать** – так вообще отлично. Кстати, разговорное выражение «рукой подать» означает «недалеко», «рядом», «близко». Ещё пример: «До победы в матче – рукой подать». То есть победа в матче уже близка, она скоро наступит.

Далее я говорю, что это всё, что нужно мне для комфортной жизни. И я решил снять эту квартиру.

Теперь перейдём к теме нашего сегодняшнего подкаста – к **договору аренды** квартиры. Договор аренды – это официальный документ, в котором описаны условия предоставления квартиры в аренду.

Рассмотрим стандартную форму договора аренды квартиры. Напоминаю, что вы можете найти её в PDF Guide к этому подкасту. Договор аренды квартиры или, что то же самое, договор найма жилого помещения состоит из нескольких пунктов или частей.

В самом начале указывается город и дата заключения договора. Затем люди, заключающие договор, вписывают туда свои паспортные данные. Что такое «паспортные данные»?

Во-первых, это ваша фамилия, имя и отчество. Они записаны в паспорте. Иногда в документах или анкетах можно встретить такое сокращение – ФИО. ФИО значит Фамилия, Имя и Отчество. Например, я заполняю анкету и встречаю строку с буквами ФИО. В этом случае я должен написать в этой строке своё полное имя: Кожухов Евгений Викторович.

Во-вторых, помимо ФИО в договоре аренды указываются и другие паспортные данные. Например, номер и серия паспорта, дата выдачи паспорта и так далее, а также **прописка**. Прописка – это ваше основное место жительства. Адрес вашей прописки указан в паспорте. От существительного прописка образуется глагол «**прописать**». Например, я прописан в городе Пензе.

Кто же вписывает в договор аренды свои паспортные данные? С одной стороны – это хозяин квартиры. Как правило, в договоре аренды он именуется или называется как «**наймодатель**» или «**арендодатель**».

С другой стороны – человек, который снимает квартиру. В договоре аренды он именуется как «**наниматель**» или «**арендатор**».

Итак, наймода́тель и нанима́тель заключают договор аренды.

Рассмотрим пункты этого договора. В самом первом пункте указывается квартира, которую снимает наниматель, принадлежащая наймодателю на **праве собственности**. То есть у хозяина квартиры должны быть документы, которые подтверждают, что именно он владеет этой квартирой. Если у него нет таких документов, не заключайте с ним договора аренды. В этом случае вас просто пытаются обмануть!

Но вернёмся к нашей истории. Я говорю: «Я внимательно изучил **обязанности сторон**». Сторонами называются люди или организации, заключающие договор. В нашем случае одна сторона – это наймода́тель, а вторая – нанима́тель. Обязанности означают то, что должны делать или не делать стороны, указанные в договоре.

Итак, второй пункт договора – это обязанности наймодателя. Наймода́тель обязуется передать квартиру нанимателю в хорошем состоянии. При посещении квартиры предупреждать об этом нанимателя. А также за 2 недели предупреждать нанимателя об окончании срока договора.

Теперь перейдём к основным обязанностям нанимателя. Нанима́тель обязуется поддерживать квартиру в хорошем состоянии и вовремя вносить арендную плату.

В следующем пункте договора обычно указывается размер ежемесячной арендной платы. В нашем случае это 25000 рублей. Далее указывается размер предоплаты. Опять таки, в нашей истории я вношу предоплату за

3 месяца, то есть 75000 рублей. А затем указывается число, не позднее которого я должен вносить арендную плату. К примеру, арендная плата вносится не позднее 11-го числа каждого месяца.

Возвращаясь к нашей истории, я говорю: «Оказалось, что коммунальные платежи входят в арендную плату». То есть платежи за воду, за газ и за тепло входят в арендную плату и оплачиваются наймодателем. Это указывается в следующем пункте договора.

Потом я добавляю: «но **за свет** я должен платить сам». Ваша бытовая техника – компьютер, телевизор, холодильник – потребляет электроэнергию. Платить **за свет** – это разговорный вариант словосочетания «платить за электроэнергию». Как правило, плата за электроэнергию или за свет указывается в отдельном пункте договора.

Это были основные пункты договора аренды квартиры. Возвращаемся к нашей истории: «Как говорится, **куй железо, пока горячо** – я сразу договорился с хозяином насчёт подключения к Интернету со следующего месяца». Русская пословица «куй железо, пока горячо» означает «делай что-то, не теряя времени, если для этого есть подходящие условия». Например, вы пригласили девушку в кино. И в самый романтический момент фильма вы кладёте руку девушке на плечо. Если она не скинула вашу руку, то «куйте железо, пока горячо» – смело целуйте девушку!

Но вернёмся от романтических фильмов и красивых девушек к договору аренды. В нашей истории я быстро договорился с хозяином, что в следующем месяце у меня в квартире будет Интернет.

Затем мы подписали договор аренды сроком на полгода. По российским законам договор аренды квартиры сроком более чем на 1 год должен обязательно регистрироваться в специальном учреждении. А это дополнительные затраты денег и времени. Поэтому договор аренды заключают, как правило, сроком не более чем на 11 месяцев. А потом он продлевается.

«Ура!» – кричу я. Теперь у меня есть жильё в Москве. Завтра устраиваю **новоселье!** Как мы говорили в одном из наших первых подкастов «Создание рок-группы», восклицание «ура» выражает радость. Я радуюсь, что у меня появилось жильё в Москве. Новоселье – это праздник или вечеринка, куда приглашают друзей, чтобы отметить переезд на новое место жительства. И я собираюсь пригласить кучу друзей на новоселье.

На сегодня всё, друзья. Вероятно, вы заметили, что последние 2,5 месяца мы не выпускали новых подкастов. Спасибо всем, кто писал нам в это время. Это очень нам помогает. Отдельное спасибо и привет от команды A Taste of Russian я передаю Паркеру и Фрэнку за вкусный кофе и отличную компанию! До встречи в следующих выпусках наших подкастов. Пока!

## СЛОВАРЬ

**Новостройка** – новый дом

- Хочу снять квартиру в новостройке.

**Рукой подать** – недалеко, близко, рядом, скоро

- До вокзала рукой подать.
- До вступления его в должность президента рукой подать.

**Договор аренды** – официальное соглашение между людьми или организациями по поводу аренды чего-либо

- Мы всё обсудили, а потом подписали договор аренды квартиры

**Сторона** – официальное обозначение человека или организации в юридических документах

- Стороны никак не могли договориться по ряду вопросов.

**Наймодатель, арендодатель** – тот, кто предоставляет что-либо в аренду

- Арендодатель повысил арендную плату на 20%.

**Наниматель, арендатор** – тот, кто берёт что-либо в аренду

- Арендатор должен съехать из офиса через 2 недели.

**ФИО** – сокращение от «Фамилия, Имя, Отчество»

- Впишите, пожалуйста, здесь ваше ФИО.

**Прописка** – официальное место жительства, которое указано в паспорте

- Без московской прописки трудно устроится на работу в столице.
- Я прописан в другом городе.

**Плата за свет** – разговорный вариант выражения «плата за электроэнергию»

- В этом месяце я заплатил за свет 2000 рублей.

**Куй железо, пока горячо** – русская пословица, означающая «делай что-то немедленно, если для этого есть подходящие условия»

**Ура!** – восклицание, означающее радость

- Ура! Россия победила канадцев в финале чемпионата мира по хоккею!

**Новоселье** – вечеринка с друзьями по поводу переезда в новое жильё

- Приглашаю всех на новоселье!

# ДОГОВОР

## найма жилого помещения

г. Пенза

« \_\_\_ » \_\_\_\_\_ 200\_ г.

Мы, нижеподписавшиеся:

ФИО и другие паспортные данные

именуемый (ая) далее «**Наймодатель**», с одной стороны, и

ФИО и другие паспортные данные

именуемый (ая) далее «**Наниматель**», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. «**Наймодатель**» предоставляет «**Нанимателю**» в пользование ему \_\_\_ -- комнатную квартиру (комнату, жилой дом) площадью \_\_\_\_\_ кв.м., расположенную по адресу: \_\_\_\_\_ г. Пенза, ул. \_\_\_\_\_, д. \_\_\_\_, кв. \_\_\_\_, принадлежащую «**Наймодателю**» на праве собственности.

2. «**Наймодатель**» обязуется:

2.1. Передать жилое помещение в состоянии, пригодном для жилья;

2.2. Осуществлять капитальный ремонт помещения, кроме случаев причинения ущерба жилому помещению по вине «**Нанимателя**»;

2.3. Без уведомления «**Нанимателя**» не посещать сдаваемое жилье;

2.4. За 2 (две) недели до окончания срока договора уведомить «**Нанимателя**» о необходимости освобождения квартиры, либо о продлении договора.

3. «**Наниматель**» обязуется:

3.1. Использовать предоставляемое ему жилое помещение строго по прямому назначению;

3.2. Обеспечивать сохранность жилого помещения и поддержание его в надлежащем состоянии;

3.3. Осуществлять текущий ремонт жилого помещения, при обнаружении признаков аварийного состояния сантехнического, электрического и прочего оборудования немедленно сообщить об этом «**Наймодателю**»;

3.4. Своевременно вносить плату за жилое помещение, коммунальные платежи плату за пользование телефоном, включая международные переговоры (сумма оплаты коммунальных услуг может изменяться в зависимости от изменения тарифов на данные услуги);

3.5. Возместить ущерб за свой счет или восстановить его за свой счет в разумные сроки, если в процессе использования нанимаемое жилое помещение в результате действий или неприятия необходимых мер придет в аварийное состояние.

4. По согласованию между «**Наймодателем**» и «**Нанимателем**» в жилое помещение могут быть вселены другие граждане, постоянно проживающие с «**Нанимателем**»:

5. Ежемесячная плата за предоставляемое жилое помещение устанавливается в размере \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей.

6. На момент подписания договора вносится предоплата \_\_\_\_\_ на общую сумму \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей.

7. Последующая оплата за нанимаемое жилое помещение вносится \_\_\_\_\_ в срок не позднее \_\_\_\_\_

8. Одностороннее изменение размера платы по п.п. 5. не допускается.
9. Коммунальные платежи (входят/не входят) в размер платы, указанной в п. 5., и оплачиваются (наймодателем/нанимателем) согласно квитанциям ЖЭУ.
10. Плата за электроэнергию (входит/не входит) в размер платы, указанной в п. 5., и оплачивается (наймодателем/нанимателем) согласно показаниям счетчика. Показания счетчика на момент заселения: \_\_\_\_\_ КВт.
11. Оплата за телефон \_\_\_\_\_ в размер платы, указанной в п. 5., и оплачивается \_\_\_\_\_ согласно квитанциям ГТС. Оплата за междугородние переговоры вносится по мере поступления счетов на оплату.
12. Настоящий договор вступает с момента подписания его обеими сторонами и действует до «\_\_» \_\_\_\_\_ 200\_\_ г.
- 13.. Стороны имеют право расторгнуть договор с письменным уведомлением другой стороны не позднее, чем за месяц, причем денежные издержки несет та сторона, по инициативе которой произошло расторжение.
14. В случае нарушения условия проживания (п.п. 2 и 3 настоящего договора) и сроков оплаты (п.п. 5, 6, 7, 8, 9, 10 настоящего договора) «**Наниматель**» обязуется освободить нанимаемое жилое помещение по первому требованию «**Наймодателя**» в течение \_\_\_\_\_ дней.
15. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, которые имеют равную юридическую силу.
16. Споры, возникающие в ходе исполнения настоящего договора, стороны стараются решить путем переговоров, при невозможности достижения мирного соглашения стороны руководствуются законодательством РФ.

## Подписи сторон

«**Наймодатель**»

«**Наниматель**»